

STELLUNGNAHME

Stand: 19. Juni 2025



Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über
die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung.....	3
B.	Grundsätzliche Vorbemerkungen.....	4
C.	Bewertung und Empfehlungen.....	5

A. Zusammenfassung

Die mietrechtliche Regulierung in Form der Mietpreisbremse hat sich nicht bewährt. Sie hat die Situation vielmehr verschlechtert. Aufgrund steigender Bau- und Sanierungskosten führt sie im Zusammenspiel mit den weiteren mietrechtlichen Regulierungen zu einer Verhinderung von Neubau und Modernisierung. Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2022 rückläufig.

Darüber hinaus ist die Mietpreisbremse auch sozial ungerecht, da es ihr an Zielgenauigkeit fehlt und für einkommensschwache genauso anwendbar ist, wie für Haushalte, die einkommensstark sind. Sie in der aktuellen Form zu verlängern, wäre somit ein Bärenienst für die Mieter und zudem verfassungsrechtlich höchst fraglich.

Vor diesem Hintergrund ist die Verlängerung der Mietpreisbremse grundsätzlich als kontraproduktiv zu bewerten und deshalb abzulehnen. Mit Blick auf den im Koalitionsvertrag geäußerten politischen Willen, eine Verlängerung vorzunehmen und aufgrund des daraus resultierenden vorliegenden Gesetzentwurfs, regen wir an, den Entwurf an verfassungsrechtlich gebotene Anforderungen anzupassen. Aus Sicht des ZIA bedarf es deshalb insbesondere folgender Anpassungen:

- Eine Begrenzung der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten auf Gemeindeteile / Bezirke.
- Eine Erhöhung der Begründungsanforderungen für Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte einschließlich der Offenlegung mit welchen Maßnahmen die Kommune für Neubau in dem Gebiet sorgen will.

Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse eine befristete Regelung bleiben, wobei allerdings auch eine stetige Neubefristung fatale Auswirkungen hat, da sie wie eine schleichende Entfristung wirkt und dadurch der Neubau zum Erliegen kommt. Unverändert muss für die Anwendung auch das Abstellen auf den 1. Oktober 2014 bleiben. Eine immer mal wieder ins Spiel gebrachte Erweiterung der Mietpreisbremse auf Immobilien, die auch nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden, wird Investoren abschrecken und die Planungssicherheit der Projektentwickler gefährden – im Ergebnis würden weniger Neubauobjekte geplant und gebaut. Mit Blick auf die aktuellen Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen ein eindeutig falsches Signal, in einer Zeit, in der die Lage am Wohnungsmarkt besonders ernst ist. Allein die aktuelle Diskussion verunsichert den Markt und konterkariert die Absichten, die mit der Gesetzgebung zum sogenannten „Bau-Turo“ bezweckt werden.

Anstelle der angedachten Verlängerung der Mietpreisbremse sollte aus Sicht des ZIA ein grundsätzliches Umdenken in der Wohnungspolitik stattfinden. Es braucht einen verlässlichen und investitionsfreundlichen Rahmen, der Wohnungsneubau und die Aktivierung bestehender Flächen effektiv ermöglicht. Nur durch ein Zusammenspiel von kluger Flächenpolitik, beschleunigten Verfahren und einer attraktiven Entwicklung des Umlands kann die Wohnungsnot in wachsenden Regionen nachhaltig bewältigt werden. Die Mietpreisbremse hingegen bleibt ein ungeeignetes Instrument zur Lösung dieser strukturellen Herausforderungen.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietrechtskommission sollte daher genutzt werden, um das mittlerweile komplexe Mietrecht auf sinnvolle Wirkungsweisen zu untersuchen.

B. Grundsätzliche Vorbemerkungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2022 rückläufig und die zuletzt im Mai 2025 veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen deutlich: Deutschland schafft es nicht, ausreichend neuen Wohnraum zu errichten, um die bestehende Neubaulücke zu schließen. Im Jahr 2024 wurden lediglich 251.900 neue Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und nahezu der niedrigste Wert seit 2015. Dieser Rückgang setzt den bereits im Vorjahr erkennbaren Negativtrend fort. Besonders in den wachsenden Großstädten, in denen schon seit Jahren zu wenig gebaut wird, verschärft die sinkende Zahl an Fertigstellungen die Wohnraumknappheit weiter. Der Wohnungsbau befindet sich damit seit geraumer Zeit in einer klaren Abwärtsspirale. Aktuell besteht eine Neubaulücke von rund 600.000 Wohnungen. Bleiben politische und wirtschaftliche Gegenmaßnahmen aus, könnte sich diese Lücke bis zum Jahr 2027 auf bis zu 830.000 Wohnungen vergrößern.

Es ist somit festzustellen, dass sich die mietrechtliche Regulierung in Form der Mietpreisbremse nicht bewährt hat. Sie hat die Situation vielmehr verschlechtert. Aufgrund steigender Bau- und Sanierungskosten führt sie im Zusammenspiel mit den weiteren mietrechtlichen Regulierungen zu einer Verhinderung von Neubau und Modernisierung.

Hinzu kommt, dass zahlreiche nationale und internationale Studien belegen, dass Mietpreisregulierungen das Angebot an Mietwohnungen tendenziell weiter verknappen. Sie verringern die Investitionsanreize im Wohnungsbau, da sie die Rentabilität und Planbarkeit für Vermieter und Projektentwickler einschränken. Dies bestätigen unter anderem Untersuchungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)¹ zu den Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt.

Trotz der Einführung und späteren Verlängerung der Mietpreisbremse sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren – insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten – deutlich gestiegen. Die Mietpreisbremse hat somit ihr erklärtes Ziel, preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und innerhalb des vorgesehenen Zeitraums für eine Entspannung zu sorgen, klar verfehlt.

Darüber hinaus ist die Mietpreisbremse auch sozial ungerecht, da es ihr an Zielgenauigkeit fehlt und für einkommensschwache genauso anwendbar ist, wie für Haushalte, die einkommensstark sind. Sie in der aktuellen Form zu verlängern, wäre somit ein Bärendienst für die Mieter und zudem verfassungsrechtlich höchst fraglich.

Die Zukunft liegt in baurechtlichen Erleichterungen und klugen Fördermaßnahmen, nicht in weiteren regulatorischen Verschärfungen. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietrechtskommission sollte daher genutzt werden, um das mittlerweile komplexe Mietrecht auf sinnvolle Wirkungsweisen zu untersuchen – diese müsste vor dem Hintergrund der bestehenden Fehlentwicklung auch mit Ökonomen besetzt werden. Ziel muss es sein, die gesellschaftliche Herausforderung nach bezahlbarem Wohnraum zu lösen.

¹ Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt, Studie des IW, Pekka Sagner / Michael Voigtländer, August 2024.

C. Bewertung und Empfehlungen

Die Mietpreisbremse ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten und wurde vom Bundesgesetzgeber in 2020 bis zum 31.12.2025 verlängert. Sie war ursprünglich auf fünf Jahre befristet. Sie sollte der Verdrängung aus stark nachgefragten Quartieren entgegenwirken, Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten dämpfen und so dem Gesetzgeber Zeit verschaffen, Maßnahmen gegen die preistreibende Wohnungsknappheit zu ergreifen.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat die „Mietpreisbremse 1.0“ in einem Beschluss aus dem Jahr 2019 für verfassungskonform erklärt. Als Argumente für die Verfassungskonformität hat das BVerfG insbesondere angeführt, dass die Mietpreisbremse

- nur befristet gilt,
- belastbare Ausnahmeregelungen regelt (insbesondere für Fälle, in denen der Vermieter Investitionen getätigt hat),
- noch eine hinreichende Marktorientierung der Neuvertragsmieten ermöglicht und einen Ausgleich von Kostensteigerungen und
- Inflation zulässt.

Angesichts der im BVerfG-Beschluss aus 2019 aufgestellten rechtlichen Anforderungen begegnet eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsrechtlichen Bedenken. Denn die als Interimsmaßnahme gedachte Mietpreisbremse würde damit endgültig zum Dauerinstrument, der Marktbezug der Wiedervermietungsmiete ginge verloren und die Ausnahmeregelungen wären aufgrund der restriktiven Rechtsprechung der Zivilgerichte (zur Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) praktisch nicht nutzbar. Davon unabhängig fordert das BVerfG ganz allgemein, dass bei jeder Anpassung des sozialen Mietrechts sowohl Mieter- als auch Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt und in Ausgleich gebracht werden müssen. Der Eingriff in die Grundrechte der Vermieter erfordert vom Staat zudem substantiierte Maßnahmen, um die Notlage zu verbessern.

Auch wenn wir die Verlängerung der Mietpreisbremse grundsätzlich als kontraproduktiv bewerten und ablehnen (siehe Ausführungen unter Punkt B [„Grundsätzliche Vorbemerkung“](#)), regen wir vor dem Hintergrund des im Koalitionsvertrag verankerten politischen Willens der Verlängerung und aufgrund des daraus resultierenden vorliegenden Gesetzentwurfs an, den Entwurf an verfassungsrechtlich gebotene Anforderungen anzupassen. Aus Sicht des ZIA bedarf es deshalb insbesondere folgender Anpassungen:

- Begrenzung der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten auf Gemeindeteile / Bezirke.

Der pauschale Ausweis von ganzen Städten als angespannte Wohnungsmärkte führt in Gebieten mit einer hohen Heterogenität der Wohnlagen zur Anwendung der Mietpreisbremse auch in Stadtbereichen, in denen dafür keine soziale Notwendigkeit besteht. Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB sollte deshalb dergestalt angepasst werden, dass nur noch einzelne Gemeindeteile (nicht aber gesamte Gemeinden) als angespannte Wohnungsmärkte ausgewiesen werden können. Dementsprechend müsste die Ausweisung solcher Gebiete auch für jeden Gemeindeteil gesondert begründet werden.

- Erhöhung der Begründungsanforderungen für Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte einschließlich der Offenlegung mit welchen Maßnahmen die Kommune für Neubau in dem Gebiet sorgen will.

Die in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB geregelte Begründungspflicht für Landes-Rechtsverordnungen zur Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte sollte verschärft werden. Erfolgt eine wiederholte Ausweisung eines Gebiets als angespannter Wohnungsmarkt, muss die Begründung darlegen, welche Abhilfemaßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot die Landesregierung und die Kommunen in diesem Gebiet ergriffen haben und warum trotz dieser Abhilfemaßnahmen weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht.

Neben einer in der Verordnung vorzunehmenden Verhältnismäßigkeitsprüfung ist die Verlängerung der Mietpreisbremse an Voraussetzungen zu knüpfen. Bspw. kann sie nur dann verlängert werden, wenn

- zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden,
- Nachverdichtungspotenziale genutzt werden,
- zusätzliches Personal in den Bauämtern bereitgestellt wird, oder
- die Anforderungen an den Neubau deutlich abgesenkt werden

Die Maßnahmen und Ergebnisse sollten dann jährlich zu evaluiert werden.

Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse eine befristete Regelung bleiben, wobei allerdings auch eine stetige Neubefristung fatale Auswirkungen hat, da sie wie eine schleichende Entfristung wirkt und dadurch der Neubau zum Erliegen kommt. Unverändert muss für die Anwendung auch das Abstellen auf den 1. Oktober 2014 bleiben. Eine immer mal wieder ins Spiel gebrachte Erweiterung der Mietpreisbremse auf Immobilien, die auch nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden, wird Investoren abschrecken und die Planungssicherheit der Projektentwickler gefährden – im Ergebnis würden weniger Neubauobjekte geplant und gebaut. Mit Blick auf die aktuellen Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen ein eindeutig falsches Signal, in einer Zeit, in der die Lage am Wohnungsmarkt besonders ernst ist. Allein die aktuelle Diskussion verunsichert den Markt und konterkariert die Absichten, die mit der Gesetzgebung zum sogenannten „Bau-Turo“ bezweckt werden. So zeigen auch erste Schätzungen des IW Köln, dass diese Ausweitung in den kommenden Jahren mehr Neubauten verhindern würde, als sie an Bestandsmieten zusätzlich reguliert.

Anstelle der angedachten Verlängerung der Mietpreisbremse sollte aus Sicht des ZIA ein grundsätzliches Umdenken in der Wohnungspolitik stattfinden. Es braucht einen verlässlichen und investitionsfreundlichen Rahmen, der Wohnungsneubau und die Aktivierung bestehender Flächen effektiv ermöglicht. Nur durch ein Zusammenspiel von kluger Flächenpolitik, beschleunigten Verfahren und einer attraktiven Entwicklung des Umlands kann die Wohnungsnot in wachsenden Regionen nachhaltig bewältigt werden. Die Mietpreisbremse hingegen bleibt ein ungeeignetes Instrument zur Lösung dieser strukturellen Herausforderungen.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietrechtskommission sollte daher genutzt werden, um das mittlerweile komplexe Mietrecht auf sinnvolle Wirkungsweisen zu untersuchen.

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 2021585 - 30

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

Mitglied der Geschäftsleitung &

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

WOHNEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

